MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

Dr. Ir. M. Nadratuzzaman Hosen, Ms., M.Sc, Ph.D

a. Definisi Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah),* yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. Musyarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqishah berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.

Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

b. Ketentuan Pokok Musyarakah Mutanaqishah

Di dalam musyarakah mutanaqishah terdapat unsur kerjasama (syirkah) dan unsur sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam musyarakah mutanaqishah merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

Berkaitan dengan syirkah, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai obyek akad syirkah, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad syirkah [1] masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama, [2] antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain, dan [3] dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sementara berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.

Dalam syirkah mutanaqishah harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan, ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

c. Aspek Hukum Musyarakah Mutanaqishah

Lembaga perbankan adalah *highly regulated industry,* apalagi perbankan syariah selain terikat oleh rambu-rambu hukum positif sistem operasional bank syariah juga terikat erat dengan hukum Allah, yang pelanggarannya berakibat kepada *kemadharatan* di dunia dan akherat. Oleh karena uniknya peraturan yang memagari seluruh transaksi perbankan syariah tersebut, dalam kajian ini akan dicoba dibahas mengenai pelaksanaan akad terutama *musyarakah mutanaqishah* yang dapat dilaksanakan di bank syariah. Kajian ini dilakukan dengan melihat kesesuaiannya dengan hukum positif di Indonesia, yaitu hukum perdata KUH Perdata dan Hukum Islam.

Sandaran hukum Islam pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena di dalam akad musyarakah mutanaqishah terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah.

Dalil hukum musyarakah adalah:

1. Al-Qur'an Surat Shad [38], ayat 24:

   ...وَإِنَّ كَثِيْرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِيْ بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلاَّ الَّذِيْنَ آمَنُوْا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيْلٌ مَا هُمْ...

   "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini…."

2. Al-Qur'an Surat al-Ma'idah [5], Ayat 1:

   يَاأَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ...

   "Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu…."

3. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللهَ تَعَالَى يَقُوْلُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيْكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka." (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

4. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

"*Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*."

5. Kaidah fiqh:

اَلأَصْلُ فِى الْمُعَامَلاَتِ اْلإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا.

"*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*."

Dalil hukum Ijarah adalah:

1. Al-Qur'an Surat al-Zukhruf [43], ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُوْنَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيْشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُوْنَ.

"Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar seba-gian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."

2. Al-Qur'an Surat al-Baqarah [2], ayat 233:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوْا أَوْلاَدَكُمْ فَلاَ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاآتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ، وَاتَّقُوا اللهَ، وَاعْلَمُوْا أَنَّ اللهَ بِمَاتَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ.

"...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

3. Al-Qur'an Surat al-Qashash [28], ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَاأَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِيْنُ.

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."

4. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

"*Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering*."

5. Hadis riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيْرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ.

"*Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya*."

6. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa`d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِيْ مِنَ الزَّرْعِ وَمَاسَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

"*Kami pernah menyewankan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak*."

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

"*Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*."

8. Kaidah fiqh:

اَلأَصْـلُ فِــي الْمُعَــامَلاَتِ اْلإِبَاحَــةُ إِلاَّ أَنْ يَــدُلَّ دَلِيْـلٌ عَلَــى تَحْرِيْمِهَا.

"*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*."

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

"*Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan*."

Kajian pada KUH Perdata:

Melihat pada ketentuan pokok akad musyarakah dan ijarah di atas, keduanya memiliki kesesuaian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian diberi pengertian sebagai "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Dimana pihak satu berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam hal ini adalah bank syariah dan nasabah saling berjanji.

Dari peristiwa itulah timbul suatu hubungan antara dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan. Pihak yang satu dapat menuntut realisasi dari apa yang diperjanjikan oleh pihak lain dan dapat menuntutnya di depan hakim jika tuntutan dari apa yang diperjanjikan itu tidak dipenuhi secara sukarela.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik", pasal ini memberikan kebebasan untuk membuat berbagai macam perjanjian yang isinya tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang. Pasal inilah yang mendasari lahirnya perjanjian-perjanjian seperti perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan pihak pengguna jasa layanan bank yang berfungsi sebagai undang-undang bagi para pihak.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga Tentang Perikatan bab kedua bagian kedua tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian yang dimulai dari pasal 1320 sampai dengan pasal 1337. Secara garis besar syarat-syarat tersebut dapat dilihat pada pasal 1320, yang menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagai berikut :

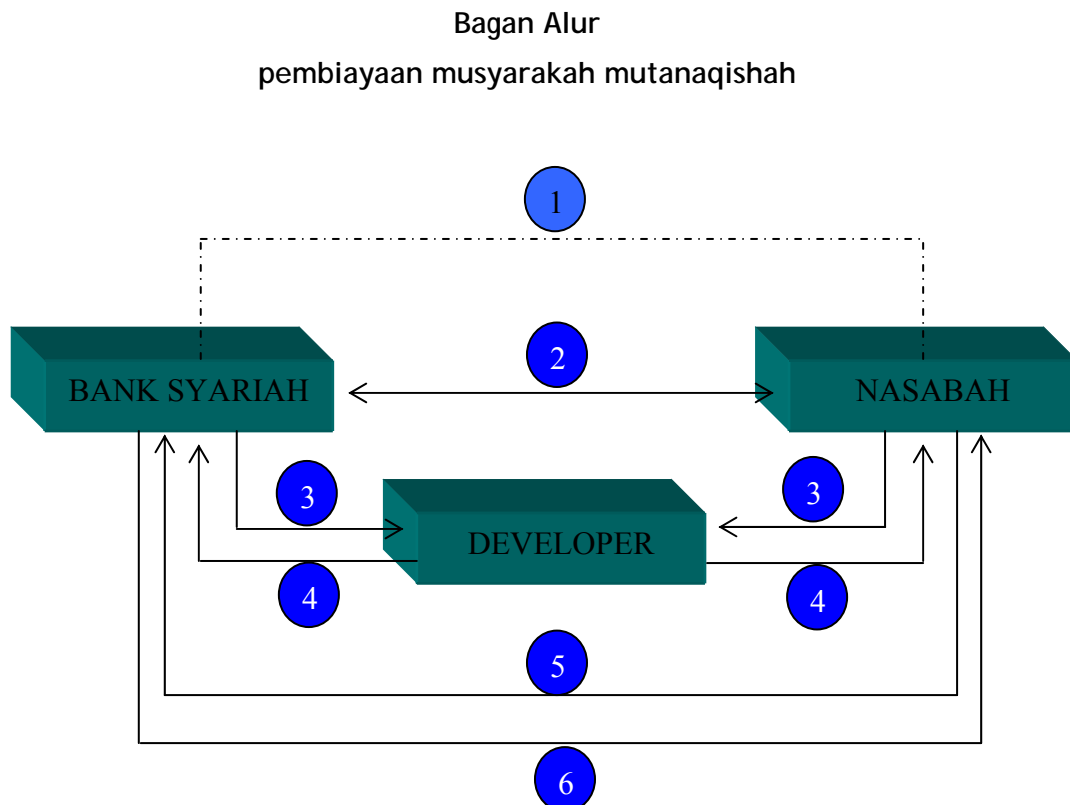
1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat yang disebutkan pada pasal 1320 di atas dapat dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Dua syarat yang disebutkan pertama pada pasal 1320 disebut syarat subjektif yang apabila syarat tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) sedangkan dua syarat yang

terakhir disebut syarat objektif yang apabila ternyata tidak terpenuhi maka perjanjian akan batal demi hukum (*null and void)* yang artinya perjanjian tersebut tidak pernah ada atau dengan kata lain usaha pihak yang disebut di dalam perjanjian gagal melahirkan suatu perikatan. Apabila syarat sah perjanjian tersebut sudah terpenuhi semua maka perjanjian tersebut sudah dapat dikatakan sah.

d. Ilustrasi Musyarakah Mutanaqishah

Bagan Alur

pembiayaan musyarakah mutanaqishah

1. Negosiasi Angsuran dan Sewa
2. Akad/kontrak Kerjasama
3. Beli barang (Bank/nasabah)
4. Mendapat Berkas dan Dokumen
5. Nasabah Membayar Angsuran dan Sewa
6. Bank Syariah Menyerahkan Hak Kepemilikannya

Tahapan dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah untuk pengadaan suatu barang, adalah:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang sebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif

pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.

2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (offering letter) yang didalamnya antara lain:
   a. Spesifikasi barang yang disepakati;
   b. Harga barang;
   c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan;
   d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan;
   e. Cara pelunasan (model angsuran);
   f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam offering letter tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
5. Dilakukan akad musyarakah mutanaqishah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

e. Simulasi Model Musyarakah Mutanaqishah

Rumus akad musyarakah mutanaqishah

1. $P = B_0 + C_0$

   P : Harga Barang

   B_0 : Nilai Kontribusi Bank Syariah

   C_0 : Nilai Kontribusi Nasabah

Dimana:

$C_0 = C_0$

$C_1 = C_0 + r_0R + A$

$C_2 = C_1 + r_1R + A$

$C_3 = C_2 + r_2R + A$

....

$C_n = C_{n-1} + r_{n-1}R + A$

Dimana:

$C_0 = C_0$

$C_1 = C_0 + r_0R + A$

$C_2 = C_0 + r_0R + A + r_1R + A = C_0 + R(r_0 + r_1) + 2A$

$C_3 = C_0 + r_0R + A + r_1R + A + r_3R + A = C_0 + R(r_0 + r_1 + r_2) + 3A$

....

$C_n = C_0 + R(r_0 + r_1 + r_2 + ... + r_{n-1}) + nA$

$C_n = C_0 + \frac{R}{P}(C_0 + C_1 + C_2 + ... + C_{n-1}) + nA$ *karena* $r_i = \frac{C_i}{P}$

Oleh karena $x = \frac{R}{P}$*, maka*

$C_1 = C_0 + xC_0 + A = (1 + x)C_0 + A$

$C_2 = C_0 + x(C_0 + C_0 + xC_0 + A) + 2A = (1 + 2x + x2)C_0 + (x+2)A$

$C_3 = C_0 + x[C_0 + C_0 + xC_0 + A + C_0 + (C_0 + C_0 + xC_0 + A) + 2A] + 3A$

$= (1 + 3x + 3x^2 + x^3)C_0 + (x^2 + 3x + 3)A$

....

Untuk itu:

C1 = (1+x)C0 + A

C2 = (1+x)2C0 + (x + 2)A

C3 = (1+x)3C0 + (x2 + 3x + 3)A

C4 = (1+x)4C0 + (x3 + 4x2 + 6x + 4)A

....

$$C_n = (1+x)^n C_0 + \left[\frac{(1+x)^n - 1}{x}\right]A$$

2. M = R + A

   M : Total pembayaran per periode

   R : Sewa per periode

   A : Pembayaran angsuran nasabah per periode

$$M = R + A$$

$$= \frac{R\left[(1+x)^n - 1\right] + x\left[P - (1+x)^n C_0\right]}{(1+x)^n - 1}$$

$$= \frac{R(1+x)^n - R + xP - x(1+x)^n C_0}{(1+x)^n - 1}$$

$$= \frac{x(1+x)^n P - R + R - x(1+x)^n C_0}{(1+x)^n - 1}$$ untuk itu $xP = R$

$$= \frac{x(1+x)^n [P - C_0]}{(1+x)^n - 1}$$

$$= \frac{x(1+x)^n B_0}{(1+x)^n - 1}$$

Jadi, $M = \frac{x(1+x)^n B_0}{(1+x)^n - 1}$

3. $r_i = C_i/P$

   r_i : Rasio kepemilikan nasabah

   C_i : nilai kepemilikan nasabah

   P : Harga barang

4. $A = \frac{x[P - (1+x)^n C_0]}{(1+x)^n - 1}$

   A : Angsuran per bulan
   x : R/P
   n : Jangka Waktu

   C_0 : Nilai Kontribusi Nasabah

5. $x = \frac{R}{P}$ Internal Rate Return (IRR)

Simulasi model terlampir

f. Risiko yang timbul dalam Musyarakah Mutanaqishah

1. Risiko kepemilikan

   Dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah, status kepemilikan barang masih menjadi milik bersama antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan musyarakah mutanaqishah, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang.

   Pada saat transfer kepemilikan barang, pihak nasabah dapat menguasai kepemilikan barang sepenuhnya setelah dilakukan pembayaran bagian bank syariah oleh nasabah beserta besaran uang sewa yang disepakati bersama.

2. Risiko Regulasi

Praktek musyarakah mutanaqishah untuk pembiayaan barang terikat dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk pola musyarakah mutanaqishah adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang.

Pengenaan PPN didasarkan atas Undang-undang No. 18 Tahun 2000 yang merupakan perubahan atas Undang-undang No. 8 Tahun 1983. Dimana penyerahan barang kena pajak dan jasa kena pajak merupakan obyek pajak di dalam UU PPN dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Undang-undang ini menyatakan bahwa segala jenis barang, berwujud baik bergerak ataupun tidak bergerak, maupun barang tidak berwujud merupakan obyek PPN.

Pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah berpotensi kena pajak dilihat dari beberapa ketentuan berikut ini, yaitu:

- Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa Barang adalah barang berwujud, yang menurut sifat atas hukumnya dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak, dan barang tidak berwujud.
- Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa Barang Kena Pajak adalah barang sebagaimana dimaksud dalam angka 2 yang dikenakan pajak berdasarkan undang-undang ini.
- Pasal 1 angka 5 menyatakan bahwa jasa adalah setiap kegiatan berdasarkan suatu perikatan atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu barang atau fasilitas atau kemudahan atau hak bersedia untuk dipakai, termasuk jasa yang dilakukan untuk menghasilkan barang karena pesanan atau permintaan dengan bahan dan atas petunjuk dari pemesan.
- Pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa Jasa Kena Pajak adalah sebagaimana dimaksud dalam angka 5 yang dikenakan pajak berdasarkan undang-undang ini.
- Pasal 1 angka 12 menyatakan bahwa perdagangan adalah kegiatan usaha membeli dan menjual, termasuk kegiatan tukar menukar barang, tanpa mengubah bentuk atau sifatnya.
- Pasal 1A ayat (1) huruf a menyatakan bahwa termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah penyerahan hak atas Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian. Penjelasan pasal ini menyatakan bahwa perjanjian yang dimaksud dalam ketentuan ini meliputi jual beli, tukar menukar, jual beli dengan angsuran, atau perjanjian lain yang mengakibatkan penyerahan hak atas barang.
- Pasal 4A ayat (3) jo. Pasal 5 huruf d dan pasal 8 huruf a Peraturan Pemerintah No. 144 Tahun 2000 tentang jenis Barang dan Jasa yang tidak dikenakan PPN pada jasa perbankan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998. Yaitu, jasa-jasa yang merupakan kegiatan pokok perbankan yang tidak bisa dilakukan oleh lembaga non bank.
- Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-15/PJ.5/1990, berkaitan dengan batasan jasa perbankan yang tidak dikenakan PPN.

3. Risiko Pasar

Ketentuan pasar akan menyebabkan terjadinya fluktuasi harga suatu barang. Perbedaan wilayah atas kerjasama muasyarakah tersebut akan

menyebabkan perbedaan harga. Jadi bank syariah tidak bisa menyama-ratakan harga di. Disamping itu, Dalam pembiayaan kepemilikan barang dengan skim musyarakah mutanaqishah merupakan bentuk pembelian barang secara bersama-sama antara pihak bank syariah dengan nasabah. Dimana kepemilikan bank akan berkurang sesuai dengan besaran angsuran yang dilakukan nasabah atas pokok modal bank bersangkutan. Disamping besaran angsuran yang harus di bayar nasabah, dalam skim musyarakah mutanaqishah terdapat harga sewa yang harus di bayar nasabah tiap bulannya sebagai kompensasi keuntungan bank.

Dalam sewa dapat berfluktuasi sesuai dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya akad kerjasama tersebut. Sewa yang ditentukan atas obyek barang akan dipengaruhi oleh; [1] waktu terjadinya kesepakatan, [2] tempat/wilayah, [3] supply dan demand atas barang tersebut.

4. Risiko Kredit (pembiayaan)

   Proses pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqishah yang dilakukan dengan cara mengangangsur setiap bulan akan terkena risiko kredit. Dimana dimungkinkan tejadinya wan prestasi dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan. Ketidakmampuan nasabah melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan berakibat pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab munculnya kerugian pihak bank syariah.

g. Keunggulan dan Kelemahan Musyarakah Mutanaqishah

Penerapan akad musyarakah mutanaqishah memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:

1. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
4. Dapat meminimalisir risiko financial cost jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
5. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad musyarakah mutanaqishah ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

1. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
2. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad.

   Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.

h. **Penutup**

Pada skim konvensional dan murabahah, tingkat harga cicilan barang yang menentukan tingkat keuntungan Bank. Cicilan ini dipengaruhi oleh harga pokok barang, harga barang yang dibeli nasabah, lamanya cicilan dan besarnya Down-Payment (DP).

Pada skim murabahah, tingkat suku bunga dan waktu pencicilan menjadi *bench mark* terhadap besarnya margin penjualan pada harga barang yang dibeli nasabah. Dimana tingkat cicilan bersifat tetap untuk jangka waktu tertentu.

Pihak Bank lebih menyenangi waktu pencicilan (pelunasan) dibawah 10 tahun daripada lebih dari 10 tahun. Hal ini disebabkan adanya resiko bahwa nilai uang yang dikaitkan dengan waktu dan kemungkinan tidak *mismatch* antara asset dan likuiditas akibat perubahan yang terjadi pada besarnya margin dari hasil pembiayaan dan bagi hasil yang harus dibayar kepada pihak ketiga yang berasal dari dana pihak ketiga.

Dalam kaitannya misalnya dengan harga sebuah rumah, ada survey dari suatu lembaga bahwa masyarakat menginginkan cicilan bersifat flat (tetap), DP sebesar 15 % dari harga rumah/barang dan cicilan tidak lebih besar dari 20 % pendapatan.

Bagaimana dengan penerapan skim musyarakah mutanaqisah? Skim ini cocok untuk waktu yang panjang melebihi 10 tahun pelunasan. Bagi Bank, keuntungan didapat bukan dari nilai cicilan tapi nilai sewa. Dengan waktu yang panjang nilai cicilan akan rendah sedangkan sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu.

Bagi Bank Syariah, penerapan skim musyarakah mutanaqisah harus mendapatkan keuntungan sama atau lebih besar apabila Bank menerapkan murabahah plus resiko yang sama atau lebih kecil.

TABEL PEMBIAYAAN RUMAH

Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Porsi Nasabah Awal	28.800.000
Porsi Bank Syariah Awal	115.200.000
Harga Jual Rusun dari Developer	144.000.000
Rate Margin Sewa	15,00%
Harga Sewa (bulan)	1.440.000
Angsuran Pokok (bulan)	640.000
Jangka Waktu Pembiayaan (bulan)	180
IRR	0,0100

Bln	Sewa	Angsuran Pokok	Angsuran per Bulan	Rasio Porsi Nasabah	Rasio Porsi Bank	Porsi Nasabah	Porsi Bank
	A	B	C	D	E	F	G
				20,00%	80,00%	28.800.000	115.200.000
1	1.440.000	640.000	2.080.000	20,44%	79,56%	29.440.000	114.560.000
2	1.427.200	640.000	2.067.200	20,89%	79,11%	30.080.000	113.920.000
3	1.420.800	640.000	2.060.800	21,33%	78,67%	30.720.000	113.280.000
4	1.414.400	640.000	2.054.400	21,78%	78,22%	31.360.000	112.640.000
5	1.408.000	640.000	2.048.000	22,22%	77,78%	32.000.000	112.000.000
6	1.401.600	640.000	2.041.600	22,67%	77,33%	32.640.000	111.360.000
7	1.395.200	640.000	2.035.200	23,11%	76,89%	33.280.000	110.720.000
8	1.388.800	640.000	2.028.800	23,56%	76,44%	33.920.000	110.080.000
9	1.382.400	640.000	2.022.400	24,00%	76,00%	34.560.000	109.440.000
10	1.376.000	640.000	2.016.000	24,44%	75,56%	35.200.000	108.800.000
11	1.369.600	640.000	2.009.600	24,89%	75,11%	35.840.000	108.160.000
12	1.363.200	640.000	2.003.200	25,33%	74,67%	36.480.000	107.520.000
13	1.356.800	640.000	1.996.800	25,78%	74,22%	37.120.000	106.880.000
14	1.350.400	640.000	1.990.400	26,22%	73,78%	37.760.000	106.240.000

15	1.344.000	640.000	1.984.000	26,67%	73,33%	38.400.000	105.600.000
16	1.337.600	640.000	1.977.600	27,11%	72,89%	39.040.000	104.960.000
17	1.331.200	640.000	1.971.200	27,56%	72,44%	39.680.000	104.320.000
18	1.324.800	640.000	1.964.800	28,00%	72,00%	40.320.000	103.680.000
19	1.318.400	640.000	1.958.400	28,44%	71,56%	40.960.000	103.040.000
20	1.312.000	640.000	1.952.000	28,89%	71,11%	41.600.000	102.400.000
21	1.305.600	640.000	1.945.600	29,33%	70,67%	42.240.000	101.760.000
22	1.299.200	640.000	1.939.200	29,78%	70,22%	42.880.000	101.120.000
23	1.292.800	640.000	1.932.800	30,22%	69,78%	43.520.000	100.480.000
24	1.286.400	640.000	1.926.400	30,67%	69,33%	44.160.000	99.840.000
25	1.280.000	640.000	1.920.000	31,11%	68,89%	44.800.000	99.200.000
26	1.273.600	640.000	1.913.600	31,56%	68,44%	45.440.000	98.560.000
27	1.267.200	640.000	1.907.200	32,00%	68,00%	46.080.000	97.920.000
28	1.260.800	640.000	1.900.800	32,44%	67,56%	46.720.000	97.280.000
29	1.254.400	640.000	1.894.400	32,89%	67,11%	47.360.000	96.640.000
30	1.248.000	640.000	1.888.000	33,33%	66,67%	48.000.000	96.000.000
31	1.241.600	640.000	1.881.600	33,78%	66,22%	48.640.000	95.360.000
32	1.235.200	640.000	1.875.200	34,22%	65,78%	49.280.000	94.720.000
33	1.228.800	640.000	1.868.800	34,67%	65,33%	49.920.000	94.080.000
34	1.222.400	640.000	1.862.400	35,11%	64,89%	50.560.000	93.440.000
35	1.216.000	640.000	1.856.000	35,56%	64,44%	51.200.000	92.800.000
36	1.209.600	640.000	1.849.600	36,00%	64,00%	51.840.000	92.160.000
37	1.203.200	640.000	1.843.200	36,44%	63,56%	52.480.000	91.520.000
38	1.196.800	640.000	1.836.800	36,89%	63,11%	53.120.000	90.880.000
39	1.190.400	640.000	1.830.400	37,33%	62,67%	53.760.000	90.240.000
40	1.184.000	640.000	1.824.000	37,78%	62,22%	54.400.000	89.600.000
41	1.177.600	640.000	1.817.600	38,22%	61,78%	55.040.000	88.960.000
42	1.171.200	640.000	1.811.200	38,67%	61,33%	55.680.000	88.320.000
43	1.164.800	640.000	1.804.800	39,11%	60,89%	56.320.000	87.680.000
		640.000		39,56%	60,44%		

	1.158.400		1.798.400			56.960.000	87.040.000
74	966.400	640.000	1.606.400	52,89%	47,11%	76.160.000	67.840.000
	1.152.000	640.000	1.792.000	40,00%	60,00%	57.600.000	86.400.000
75	960.000	640.000	1.600.000	53,33%	46,67%	76.800.000	67.200.000
	1.145.600	640.000	1.785.600	40,44%	59,56%	58.240.000	85.760.000
76	953.600	640.000	1.593.600	53,78%	46,22%	77.440.000	66.560.000
	1.139.200	640.000	1.779.200	40,89%	59,11%	58.880.000	85.120.000
77	947.200	640.000	1.587.200	54,22%	45,78%	78.080.000	65.920.000
	1.132.800	640.000	1.772.800	41,33%	58,67%	59.520.000	84.480.000
78	940.800	640.000	1.580.800	54,67%	45,33%	78.720.000	65.280.000
	1.126.400	640.000	1.766.400	41,78%	58,22%	60.160.000	83.840.000
79	934.400	640.000	1.574.400	55,11%	44,89%	79.360.000	64.640.000
	1.120.000	640.000	1.760.000	42,22%	57,78%	60.800.000	83.200.000
80	928.000	640.000	1.568.000	55,56%	44,44%	80.000.000	64.000.000
	1.113.600	640.000	1.753.600	42,67%	57,33%	61.440.000	82.560.000
81	921.600	640.000	1.561.600	56,00%	44,00%	80.640.000	63.360.000
	1.107.200	640.000	1.747.200	43,11%	56,89%	62.080.000	81.920.000
82	915.200	640.000	1.555.200	56,44%	43,56%	81.280.000	62.720.000
	1.100.800	640.000	1.740.800	43,56%	56,44%	62.720.000	81.280.000
83	908.800	640.000	1.548.800	56,89%	43,11%	81.920.000	62.080.000
	1.094.400	640.000	1.734.400	44,00%	56,00%	63.360.000	80.640.000
84	902.400	640.000	1.542.400	57,33%	42,67%	82.560.000	61.440.000
	1.088.000	640.000	1.728.000	44,44%	55,56%	64.000.000	80.000.000
85	896.000	640.000	1.536.000	57,78%	42,22%	83.200.000	60.800.000
	1.081.600	640.000	1.721.600	44,89%	55,11%	64.640.000	79.360.000
86	889.600	640.000	1.529.600	58,22%	41,78%	83.840.000	60.160.000
	1.075.200	640.000	1.715.200	45,33%	54,67%	65.280.000	78.720.000
87	883.200	640.000	1.523.200	58,67%	41,33%	84.480.000	59.520.000
	1.068.800	640.000	1.708.800	45,78%	54,22%	65.920.000	78.080.000
88	876.800	640.000	1.516.800	59,11%	40,89%	85.120.000	58.880.000
	1.062.400	640.000	1.702.400	46,22%	53,78%	66.560.000	77.440.000
89	870.400	640.000	1.510.400	59,56%	40,44%	85.760.000	58.240.000
	1.056.000	640.000	1.696.000	46,67%	53,33%	67.200.000	76.800.000
90	864.000	640.000	1.504.000	60,00%	40,00%	86.400.000	57.600.000
	1.049.600	640.000	1.689.600	47,11%	52,89%	67.840.000	76.160.000
91	857.600	640.000	1.497.600	60,44%	39,56%	87.040.000	56.960.000
	1.043.200	640.000	1.683.200	47,56%	52,44%	68.480.000	75.520.000
92	851.200	640.000	1.491.200	60,89%	39,11%	87.680.000	56.320.000
	1.036.800	640.000	1.676.800	48,00%	52,00%	69.120.000	74.880.000
93	844.800	640.000	1.484.800	61,33%	38,67%	88.320.000	55.680.000
	1.030.400	640.000	1.670.400	48,44%	51,56%	69.760.000	74.240.000
94	838.400	640.000	1.478.400	61,78%	38,22%	88.960.000	55.040.000
	1.024.000	640.000	1.664.000	48,89%	51,11%	70.400.000	73.600.000
95	832.000	640.000	1.472.000	62,22%	37,78%	89.600.000	54.400.000
	1.017.600	640.000	1.657.600	49,33%	50,67%	71.040.000	72.960.000
96	825.600	640.000	1.465.600	62,67%	37,33%	90.240.000	53.760.000
	1.011.200	640.000	1.651.200	49,78%	50,22%	71.680.000	72.320.000
97	819.200	640.000	1.459.200	63,11%	36,89%	90.880.000	53.120.000
	1.004.800	640.000	1.644.800	50,22%	49,78%	72.320.000	71.680.000
98	812.800	640.000	1.452.800	63,56%	36,44%	91.520.000	52.480.000
	998.400	640.000	1.638.400	50,67%	49,33%	72.960.000	71.040.000
99	806.400	640.000	1.446.400	64,00%	36,00%	92.160.000	51.840.000
	992.000	640.000	1.632.000	51,11%	48,89%	73.600.000	70.400.000
100	800.000	640.000	1.440.000	64,44%	35,56%	92.800.000	51.200.000
	985.600	640.000	1.625.600	51,56%	48,44%	74.240.000	69.760.000
101	793.600	640.000	1.433.600	64,89%	35,11%	93.440.000	50.560.000
	979.200	640.000	1.619.200	52,00%	48,00%	74.880.000	69.120.000
102	787.200	640.000	1.427.200	65,33%	34,67%	94.080.000	49.920.000
	972.800	640.000	1.612.800	[illegible]	[illegible]	75.520.000	68.480.000

133	780.800		1.420.800			94.720.000	49.280.000
	588.800	640.000	1.228.800	79,11%	20,89%	113.920.000	30.080.000
134	774.400	640.000	1.414.400	66,22%	33,78%	95.360.000	48.640.000
	582.400	640.000	1.222.400	79,56%	20,44%	114.560.000	29.440.000
135	768.000	640.000	1.408.000	66,67%	33,33%	96.000.000	48.000.000
	576.000	640.000	1.216.000	80,00%	20,00%	115.200.000	28.800.000
136	761.600	640.000	1.401.600	67,11%	32,89%	96.640.000	47.360.000
	569.600	640.000	1.209.600	80,44%	19,56%	115.840.000	28.160.000
137	755.200	640.000	1.395.200	67,56%	32,44%	97.280.000	46.720.000
	563.200	640.000	1.203.200	80,89%	19,11%	116.480.000	27.520.000
138	748.800	640.000	1.388.800	68,00%	32,00%	97.920.000	46.080.000
	556.800	640.000	1.196.800	81,33%	18,67%	117.120.000	26.880.000
139	742.400	640.000	1.382.400	68,44%	31,56%	98.560.000	45.440.000
	550.400	640.000	1.190.400	81,78%	18,22%	117.760.000	26.240.000
140	736.000	640.000	1.376.000	68,89%	31,11%	99.200.000	44.800.000
	544.000	640.000	1.184.000	82,22%	17,78%	118.400.000	25.600.000
141	729.600	640.000	1.369.600	69,33%	30,67%	99.840.000	44.160.000
	537.600	640.000	1.177.600	82,67%	17,33%	119.040.000	24.960.000
142	723.200	640.000	1.363.200	69,78%	30,22%	100.480.000	43.520.000
	531.200	640.000	1.171.200	83,11%	16,89%	119.680.000	24.320.000
143	716.800	640.000	1.356.800	70,22%	29,78%	101.120.000	42.880.000
	524.800	640.000	1.164.800	83,56%	16,44%	120.320.000	23.680.000
144	710.400	640.000	1.350.400	70,67%	29,33%	101.760.000	42.240.000
	518.400	640.000	1.158.400	84,00%	16,00%	120.960.000	23.040.000
145	704.000	640.000	1.344.000	71,11%	28,89%	102.400.000	41.600.000
	512.000	640.000	1.152.000	84,44%	15,56%	121.600.000	22.400.000
146	697.600	640.000	1.337.600	71,56%	28,44%	103.040.000	40.960.000
	505.600	640.000	1.145.600	84,89%	15,11%	122.240.000	21.760.000
147	691.200	640.000	1.331.200	72,00%	28,00%	103.680.000	40.320.000
	499.200	640.000	1.139.200	85,33%	14,67%	122.880.000	21.120.000
148	684.800	640.000	1.324.800	72,44%	27,56%	104.320.000	39.680.000
	492.800	640.000	1.132.800	85,78%	14,22%	123.520.000	20.480.000
149	678.400	640.000	1.318.400	72,89%	27,11%	104.960.000	39.040.000
	486.400	640.000	1.126.400	86,22%	13,78%	124.160.000	19.840.000
150	672.000	640.000	1.312.000	73,33%	26,67%	105.600.000	38.400.000
	480.000	640.000	1.120.000	86,67%	13,33%	124.800.000	19.200.000
151	665.600	640.000	1.305.600	73,78%	26,22%	106.240.000	37.760.000
	473.600	640.000	1.113.600	87,11%	12,89%	125.440.000	18.560.000
152	659.200	640.000	1.299.200	74,22%	25,78%	106.880.000	37.120.000
	467.200	640.000	1.107.200	87,56%	12,44%	126.080.000	17.920.000
153	652.800	640.000	1.292.800	74,67%	25,33%	107.520.000	36.480.000
	460.800	640.000	1.100.800	88,00%	12,00%	126.720.000	17.280.000
154	646.400	640.000	1.286.400	75,11%	24,89%	108.160.000	35.840.000
	454.400	640.000	1.094.400	88,44%	11,56%	127.360.000	16.640.000
155	640.000	640.000	1.280.000	75,56%	24,44%	108.800.000	35.200.000
	448.000	640.000	1.088.000	88,89%	11,11%	128.000.000	16.000.000
156	633.600	640.000	1.273.600	76,00%	24,00%	109.440.000	34.560.000
	441.600	640.000	1.081.600	89,33%	10,67%	128.640.000	15.360.000
157	627.200	640.000	1.267.200	76,44%	23,56%	110.080.000	33.920.000
	435.200	640.000	1.075.200	89,78%	10,22%	129.280.000	14.720.000
158	620.800	640.000	1.260.800	76,89%	23,11%	110.720.000	33.280.000
	428.800	640.000	1.068.800	90,22%	9,78%	129.920.000	14.080.000
159	614.400	640.000	1.254.400	77,33%	22,67%	111.360.000	32.640.000
	422.400	640.000	1.062.400	90,67%	9,33%	130.560.000	13.440.000
160	608.000	640.000	1.248.000	77,78%	22,22%	112.000.000	32.000.000
	416.000	640.000	1.056.000	91,11%	8,89%	131.200.000	12.800.000
161	601.600	640.000	1.241.600	78,22%	21,78%	112.640.000	31.360.000
	409.600	640.000	1.049.600	91,56%	8,44%	131.840.000	12.160.000
	595.200	640.000	1.235.200	78,67% / 92,00%	21,33% / 8,00%	113.280.000	30.720.000

162	403.200		1.043.200			132.480.000	11.520.000
163	396.800	640.000	1.036.800	92,44%	7,56%	133.120.000	10.880.000
164	390.400	640.000	1.030.400	92,89%	7,11%	133.760.000	10.240.000
165	384.000	640.000	1.024.000	93,33%	6,67%	134.400.000	9.600.000
166	377.600	640.000	1.017.600	93,78%	6,22%	135.040.000	8.960.000
167	371.200	640.000	1.011.200	94,22%	5,78%	135.680.000	8.320.000
168	364.800	640.000	1.004.800	94,67%	5,33%	136.320.000	7.680.000
169	358.400	640.000	998.400	95,11%	4,89%	136.960.000	7.040.000
170	352.000	640.000	992.000	95,56%	4,44%	137.600.000	6.400.000
171	345.600	640.000	985.600	96,00%	4,00%	138.240.000	5.760.000
172	339.200	640.000	979.200	96,44%	3,56%	138.880.000	5.120.000
173	332.800	640.000	972.800	96,89%	3,11%	139.520.000	4.480.000
174	326.400	640.000	966.400	97,33%	2,67%	140.160.000	3.840.000
175	320.000	640.000	960.000	97,78%	2,22%	140.800.000	3.200.000
176	313.600	640.000	953.600	98,22%	1,78%	141.440.000	2.560.000
177	307.200	640.000	947.200	98,67%	1,33%	142.080.000	1.920.000
178	300.800	640.000	940.800	99,11%	0,89%	142.720.000	1.280.000
179	294.400	640.000	934.400	99,56%	0,44%	143.360.000	640.000
180	288.000	640.000	928.000	100,00%	0,00%	144.000.000	-
	154.950.400						

PENJELASAN RUMUS AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

1. **Porsi Awal Nasabah** adalah DP yang dibayar oleh nasabah. Jumlah uang yang disertakan nasabah dalam kerjasama pembelian aset. Penyertaan dana nasabah dalam pembelian aset tersebut diharapkan oleh bank syariah sebesar 20% dari total harga aset. Dana nasabah merupakan besaran kepemilikan nasabah terhadap aset tersebut. Jumlahnya = Rp. 28.800.000,-
2. **Porsi Awal Bank Syariah** adalah jumlah uang yang disertakan bank syariah dalam kerjasama pembelian aset. Dana tersebut merupakan besaran pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah. Besaran dana bank syariah merupakan porsi kepemilikan bank syariah atas aset. 80% yang dibayar kepada developer. Jumlahnya = Rp. 115.200.000,-
3. **Harga Jual Rusun dari Developer** (Rp 144.000.000) adalah total harga aset dari developer yang menjadi obyek kerjasama pembelian antara bank syariah dan nasabah. Harga ini tidak ada kenaikan harga dari bank syariah ke nasabah.
4. **Rate Margin Sewa** (15%) adalah besaran persentase sewa atas aset yang dimiliki bank syariah yang menjadi keuntungan bagi bank syariah dalam pembiayaan kepada nasabah. Dalam teori yang sebenarnya, sewa merupakan harga sewa pasar. Sementara bank syariah menginginkan sewa adalah rate margin yang dapat mengcover biaya-biaya dan risiko-risiko yang timbul akibat dari pembiayaan. Disamping itu, di dalam bank syariah perlu mengcover *cost of fund* dari bagi hasil Dana Pihak Ketiga (DPK)
5. **Harga Sewa**/Angsuran Sewa (Rp 1.440.000) adalah cicilan sewa yang dibayar oleh nasabah dari nilai kepemilikan bank syariah atas aset. Besaran sewa dihitung dari Rp 115.200.000,- dikali 15% (rate margin sewa) dibagi 12 (bulan) dikalikan 180 (bulan) dibagi 180 (bulan). Harga sewa akan terus menurun setiap bulan sesuai dengan penambahan porsi kepemilikan nasabah.
6. **Angsuran pokok** adalah cicilan yang dibayar oleh nasabah dari nilai yang dibayar oleh bank syariah sebesar Rp 115.200.000,-. Besaran cicilan berasal dari Rp 115.200.000,- dibagi 180 bulan sama dengan Rp. 640.000,-. Nilai ini bersifat tetap selama 180 bulan.
7. **Angsuran per bulan** adalah besaran angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan. Ini merupakan penjumlahan dari harga sewa yang harus dibayar per bulan ditambah dengan angsuran pokok yang wajib dipenuhi oleh nasabah setiap bulan. Misal, sewa sebesar Rp 1.440.000, sedangkan angsuran pokok sebesar Rp 640.000, maka angsuran per bulan adalah (Rp 1.440.000 + Rp 640.000 = Rp 2.080.000). Jadi, angsuran per bulan adalah Rp 2.080.000,-.
8. **Rasio Kepemilikan Nasabah Bulan Pertama** adalah besarnya modal nasabah yang dibayarkan dibagi dengan harga barang. (Rp

28.800.000/Rp 144.000.000 = **20%**). Jadi rasio awal kepemilikan nasabah adalah sebesar 20%. Rasio kepemilikan nasabah akan bertambah setiap bulannya sesuai dengan penambahan angsuran pokok.

9. **Rasio Kepemilikan Nasabah Bulan ke-2** adalah besarnya modal nasabah yang dibayarkan, ditambah dengan angsuran pokok per bulan yang dibayarkan, dan ditambah dengan porsi sewa nasabah, kemudian dibagi dengan harga barang. Misal, besarnya kontribusi nasabah sebesar Rp 5.400.000, angsuran pokok Rp 810.372, porsi sewa nasabah adalah 4 persen, sementara harga barang adalah sebesar Rp 144.000.000, maka (Rp 5.400.000 + Rp 810.372 + 4% / Rp 144.000.000 = 5%). 5% adalah porsi kepemilikan nasabah di bulan ke-2. Dibulan ke-3 dan seterusnya mengikuti pola tersebut.
10. **Jangka Waktu Pembiayaan** merupakan jangka waktu kerjasama dalam pembiayaan yang telah disepakati bersama.

***